



特定紛争案件／四年度第三号のあらまし

アパート（投資用）の購入をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 紛争の概要

買主甲は、業者乙の媒介で、売主業者丙より、平成二年六月、仙台市に所在する三階建のアパートを購入した。甲は、購入にあたり、友人であった乙より、良い物件だと勧められたので信用し、現地を見ずに購入した。

しかし、物件には瑕疵（風呂、トイレの使用不能、浄化槽送風モーターの不良、屋外階段のひび割れ等）があり、賃借人も相次いで退去し、賃借人が入らない状況となった。

そこで甲は、乙及び丙に対して、①物件はすぐに転売でき、収益もあげられるという乙の言葉を信じて購入したのに、瑕疵のため転売も賃貸もできず、多額な借入金（ローン）をかかえ困っている。瑕疵の事実をあらかじめ告げられていたら、購入しなかった。瑕疵は物件を十分調査すれば知りえたはずであるから、買い取って欲しい。②買取が認められないうえ、瑕疵部分を補修のうえ、家賃補償（二年）と、転売時の損失分を補償するよう、求

めた。

これに対し、乙は、①物件は、外観だけ見て中まで見なかったが、内装の手直しについては、平成四年一月に二百万円負担した。②平成三年一月以降月六万円の家賃補償をすることで念書を交わし、履行しているので話はずいとはずである。責任は感じているが投資の失敗であるから、売主も負担すべきであると主張した。

また、丙は、中間省略登記をしたため、たまたま形式上の売主になっただけで、責任はないとしたため、紛争になったものである。

二 調整手続きの経過

委員三名（弁護士一名、大学教授一名、土木専門家一名）により三回にわたり調整を行った。その過程において委員より、①甲は、多額のローンの借入金（一千六百万円）が残っており、転売するにしても大幅な損失は免れないが、パブルの崩壊に伴う損失分は経済情勢の変化に伴うもので、その損失分の補償を

相手方に求めるのは適当ではない。②乙は、甲に既に補修費用として二百万円、家賃補償として八十万円、計二百八十万円を支払っているが、諸般の事情を考慮して、他に三百万円支払うことで解決したらどうか、と提案したところ、両当事者は和解し、本案件は解決した。

三 和解の内容

①乙は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として三百万円を本日支払い、甲は、これを受領した。

②甲並びに乙及び丙間には、本案件に関し、前条に定めるほかに何等の債権債務のないことを相互に確認する。

③甲並びに乙及び丙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず一切の請求及び異議申立てをしないものとする。

④甲は、本案件に関し、東京都住宅局不動産業指導部になした乙及び丙への申立てを取り下げる。

（企画調整部調整第二課長）